

## Salzburg Gneis - Stadtleben mitten im Grünen



**Objektnummer: 1792/63**

**Eine Immobilie von asset.X Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	191,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	2.880.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Susanna Scharler**

asset.X Immobilien GmbH  
Fischbachstraße 63  
5020 Salzburg

T +43 664 523 83 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**TOP 4 / Dachgeschoss**

WOHNFLÄCHE	
DIELE	5,14
WC	1,66
WOHNEN	52,30
HWR / AR	4,30
KIBA	7,92
KINDERZIMMER	18,08
KINDERZIMMER	11,13
SCHLAFEN / SR	19,59
BAD	6,81
GALERIE	64,72
WOHNNUTZFLÄCHE	191,65m²
TERRASSE / BALKON	19,78
BALKON	5,96
BALKON	2,69
GESAMT	28,33m²
K-KAR	6,23



ÜBERSICHT



1:100  
STAND  
28.03.2026

DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG  
VON EINER VERBUNDENEN WOHNEINHEIT. DIE ABBILDUNG  
WIRD NUR ZUR VERanschaulICHUNG VORGEWANDEN UND DARF  
KEINE VERBUNDENEN WOHNEINHEITEN DARSTELLEN.



**WOHNFLÄCHE**

DIELE	5,14
WC	1,56
WOHNEN	52,30
HWR / AR	4,30
KIBA	7,92
KINDERZIMMER	18,08
KINDERZIMMER	11,13
SCHLAFEN / SR	19,59
BAD	6,81
<b>GALERIE</b>	<b>64,72</b>

**WOHNNUTZFLÄCHE 191,65m²**

TERRASSE / BALKON	19,78
BALKON	5,96
BALKON	2,69
<b>GESAMT</b>	<b>28,33m²</b>

K-KAR	6,23
-------	------

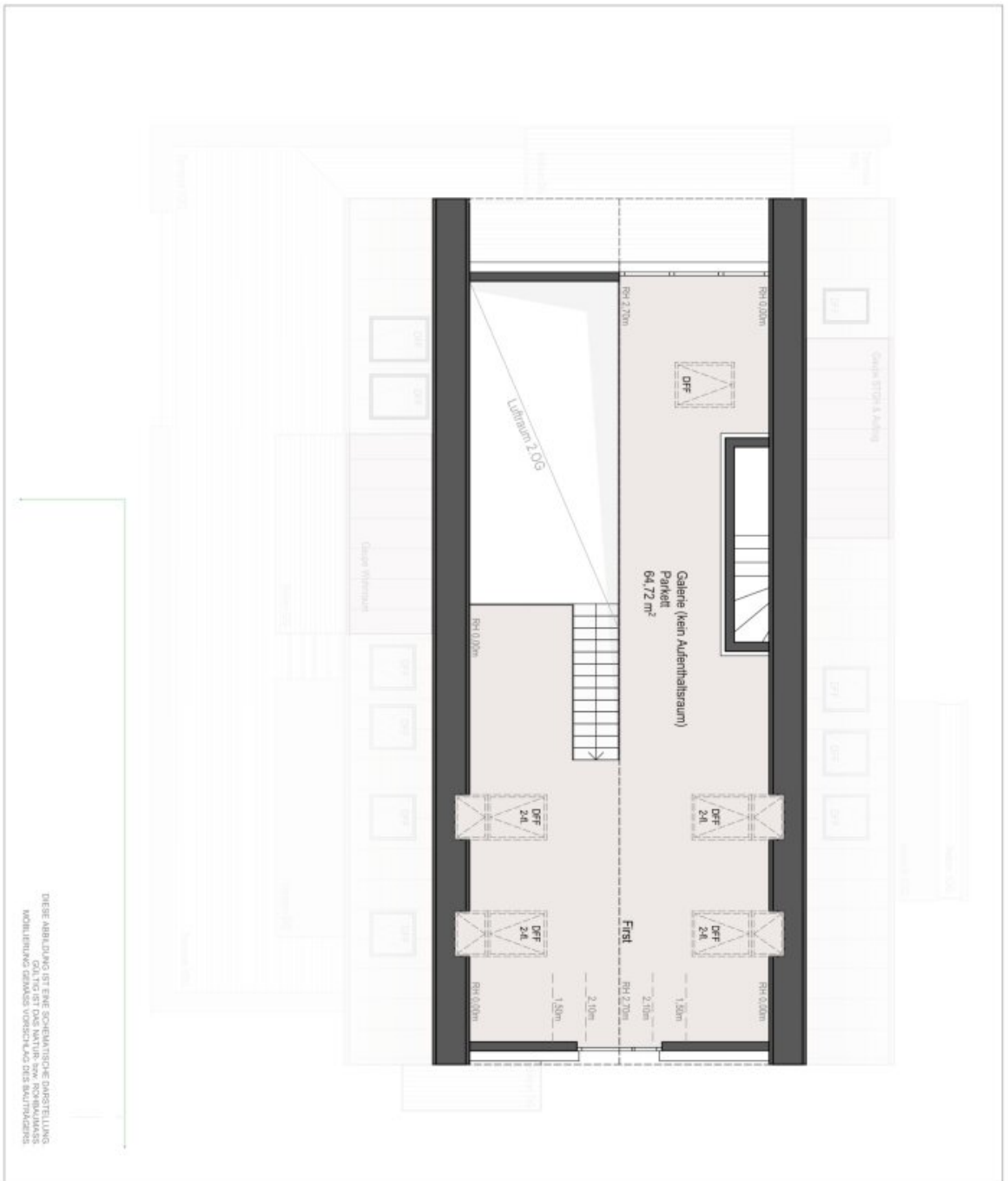


ÜBERSICHT



1:100  
STAND 28.03.2026

DIESE ABBILDUNG IST EINE SCHEMATISCHE DARSTELLUNG  
VON EINER VERMEINTLICHEN VERANLAGUNG. SIE DÜRFEN  
NICHT ALS VERBÜRGENDE VERZEICHNISLISTE DES BAUPLANS  
MOBILIERUNG GEMÄß DEM VORSCHEID DES BAUPLANS  
BENUTZT WERDEN.



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Penthouse in Gneis einer der begehrtesten Lagen Salzburgs! Diese exklusive Wohnung bietet Ihnen nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die Festung Salzburg und den majestätischen Untersberg. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen. Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereichs lädt zum geselligen Beisammensein ein und bietet direkten Zugang zu einer Terrasse, von der aus Sie die herrliche Aussicht genießen können. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sowohl als Rückzugsorte als auch als Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Über eine Stiege gelangt man in die 64,72 große Galerie wo es viele Gestaltungsmöglichkeiten gibt.

Die Lage ist ideal für Naturliebhaber und Stadtmenschen gleichermaßen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der malerische Leopoldskron-Moos und der Tiergarten Hellbrunn, die zu erholsamen Spaziergängen und Ausflügen einladen. Zudem sind Sie in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder sogar fußläufig im Stadtzentrum von Salzburg, wo Sie eine Vielzahl von kulturellen Angeboten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten erwarten. Diese Dachgeschosswohnung vereint die Vorzüge des ruhigen Wohnens in einer idyllischen Umgebung mit der Nähe zur pulsierenden Stadt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap